



årsberetning og regnskap

2024



STYRETS ÅRSRAPPORT

FOR 2024

VIRKSOMHETEN

Halden Boligbyggelag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne. Halden Boligbyggelag er ett autorisert regnskapsførerselskap.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- føre regnskap for andre
- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar, som skal leies ut
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling

MØTER MV.

Det er i løpet av 2024 vært avholdt en ordinær generalforsamling. Styret har hatt 6 styremøter og behandlet 19 saker. Videre er det holdt valgmøte for andelseiere som ikke er tildelt bolig, hvor det ble valgt delegater til generalforsamlingen.

HABO hadde sin årlige høstkonferanse for styremedlemmer på Støtvig 25.–26. oktober med ca 80 deltakere. Kurs for tillitsvalgte hadde vi 7. mai på Fredriksten Hotell, med ca 50 deltakere.

STRATEGIPLANEN

HABO sin visjon er: **Tid til et godt liv.**
Vi gir våre medlemmer tid til et godt liv.

Eksempler på dette kan være at de unge slipper inn på boligmarkedet tidligere enn de drømte om – og får tid til å leve. Andre kan slippe drift og vedlikehold av eiendommene. Styremedlemmer i borettslag får god hjelp og støtte. En ny generasjon aktiv eldre får tilgang til bofellesskap som gir dem en trygg og inkluderende alderdom.

HABO sine verdier er følgende:

Fremtidsrettet – Vi møter morgendagens boligutfordring gjennom innovative og bærekraftige løsninger for fremtiden.

Effektive – Vi er profesjonelle og drar alle i samme retning mot våre mål. Gjennom Positiv Måltrett Energi står vi sammen og skaper gode resultater.

Samarbeid – Gjennom samarbeid og god anerkjennende kommunikasjon skaper vi resultater.

Troverdig – Det er samsvar mellom ord og handling. Vi er forutsigbare og profesjonelle.

ESG, MILJØPOLICY OG BÆREKRAFTMÅL

Halden Boligbyggelag ønsker å være en pådriver i nærmiljøet for bygging av fremdriftens bærekraftige samfunn. HABO stiller høye miljø- og bærekraftstandarder i sine byggeprosjekter. Som fundament for vår miljøpolicy har vi valgt ut følgende av FN sine bærekrafts mål:

Nr. 3 – God helse og livskvalitet

Nr. 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Nr. 13 – Stoppe klimaendringene

Nr. 17 – Samarbeid for å nå målene

I HABO sine prosjekter skal det gjøres CO2-reduserende tiltak i henhold til Grønn Byggallianse sin terskelverdi metode. Samtlige prosjekter skal bygges med energiklasse A der det er mulig. Dette vil også gi våre boligkjøpere tilgang til grønne lån med bedre betingelser.

ESG – Environmental, Social and Governance – Miljø-, sosiale- og forretningsetiske forhold.

HABO har en egen ESG policy som sikrer at våre produkter og tjenester bidrar til en bærekraftig utvikling.

MILJØFYRTÅRN-SERTIFISERT FRA 2024

I januar 2024 ble vi Miljøfyrtårn bedrift. Vi er stolt av å ta et aktivt miljø- og samfunnsansvar. Vi håper å inspirere til at enda flere bedrifter og samarbeidspartnere trekker i grønn retning. Målene vi har satt oss er blant annet lavt sykefravær under 3 %, økonomiske resultater minimum 7 % driftsmargin samt kildesortering på byggeplasser (minimum 85%).

ADMINISTRASJONEN, STYRET, LIKE-STILLING, MILJØ SAMT FORSKNING OG UTVIKLING

Ved utgangen av 2024 hadde boligbyggelaget ti ansatte, som fordeler seg på fem kvinner og fem menn. Boligbyggelagets styre besto av fire menn og en kvinne. 1. vara er kvinne. Styrets leder er mann.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsforhold eller ulykker i løpet av året. Sykefraværet hos ansatte er lavt og arbeidsmiljøet må sies å være veldig godt.

ÅRSREGNSKAPET, ØKONOMI OG UTSIKTENE FRAMOVER

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. 2024 ble et betydelig bedre år for HABO økonomisk sett. De totale inntektene i 2024 (2023) ble på kr 22.060.224 (19.956.548) som er 10,5 % høyere enn 2023. Driftskostnadene ble på kr 18.207.925 (19.663.934) som er 7,4 % lavere enn i 2023.

Driftsresultatet ble på kr 3.852.299 (292.614) som er 17,5 % (1,5 %) av driftsinntekten.

Resultat etter skatt ble kr 2.763.457 (100.869) som er 12,5 % (0,5 %) av driftsinntektene.

Overskuddet foreslås overført til annen egenkapital og konsernbidrag.

Egenkapitalen er pr 31.12.2024 på kr 50.114.507 (48.268.636) og 67,5 % av totalkapitalen (78,0 %).

I HABO Leie før eie AS ble det gjort en emisjon på 12.893.000 kr i 2024 for å styrke egenkapitalen i selskapet med bakgrunn i svakere drift pga. økte rentekostnader. Selskapet har ca. 20 utleieleiligheter i konseptet leie før eie og har hatt et underskudd i 2023 på -429.000 og -577.000 kr i 2024. Egenkapitalen har etter emisjonen økt fra 7,5 % til 61,1 % og er nå meget solid.

Egenkapitalen i HABO er på et solid nivå og overstiger for første gang 50 millioner kroner. Det er betryggende da vi opplever tøffere økonomiske tider og større usikkerhet spesielt innenfor boligbygging og boligsalg.

Ved tomtekjøp og oppføring av boligprosjekter har HABO valgt å gjøre dette i egne datterselskaper. Uavhengig av modell krever boligutvikling en solid egenkapital og langsiktige investeringer.

Bygging av nye boliger innebærer alltid en økonomisk risiko. Vi er fortsatt inne en utfordrende tid med hensyn til boligbygging og boligsalg. Rentenedsettelsene har ikke kommet og de blir stadig utsettelse fordi inflasjonen holder seg høy. Selv om bruktboligprisene har holdt seg på et høyt nivå så har byggeprisene og finanskostnadene økt betydelig. Det gjør at nyboligmarkedet er svært utfordrende. HABO har i ved slutten av 2024 et lavere aktivitetsnivå sammenlignet med perioden før renteoppgangen. Det jobbes allikevel aktivt med tomteporteføljen, regulering og å forberede prosjekter for salg når markedet er tilbake i en normalsituasjon. Styret er klar på at nybygging skal være en sentral del av HABO sin virksomhet. HABO har flere betydelige eierskap i mange utbyggingsprosjekter også utenfor Halden. HABO har til motsetning fra mange andre boligbyggere ingen andre

måter å øke sin egenkapital på enn ved årlige overskudd. Det er styret og administrasjonens klare målsetting at HABO skal gå med overskudd for å bygge egenkapital og trygge driften.

Hoveddelen av boligutvikling foregår i HABO Prosjekt AS og med deleierskap i andre boligprosjekter igjennom HABO Prosjekt AS.

I tillegg til egne midler må selskapet ha tilgang på kapital fra en finansinstitusjon i alle byggeprosjekter. Det er derfor av aller største viktighet at HABO drives på en slik måte at selskapet har tillit i markedet.

BYGGEVIRKSOMHETEN NYE BOLIGER – HALDEN BOLIGBYGGELAG PROSJEKT AS M/DATTERSELSKAPER

Selskapet er HABOs utbyggingssselskap og HABO står som eier av 100 % av aksjene i selskapet. Selskapets styre har bestått av: leder Richard Sverre Olsen med styremedlemmer Stein Viken, Bjørn Thorvik, Jan-Erik Solheim og Stein Håkon Glosli.

HABO Prosjekt AS hadde et overskudd etter skatt på 7,4 mill. mot 2,1 mill. i 2024. Selskapet har et solid resultat dog i hovedsak finansinntekter og salg av aksjer i datterselskaper i 2024. HABO Prosjekt er direkte eller indirekte medeier i flere løpende boligprosjekter.

Skansenlia Bolig AS er 100 % eid av HABO Prosjekt AS. Har ingen aktive byggeprosjekter men stod blant annet tidligere for utbyggingen på Oreid. Skansenlia bolig AS hadde et overskudd på 0,1 mill. i 2024 og liten aktivitet.

Kulås Terrasse 6 AS i Sarpsborg eies 33,3 % av HABO Prosjekt hvor det bygges 10 leiligheter i Sarpsborg sentrum hvor det var overtakelse januar 2025. 4 av 10 er solgt.

I Ø-Bo prosjekt AS, eies 50% av HABO Prosjekt bygges det 12 rekkehus på Fagerholt i Halden. 12 stk er ferdigstilt og 7 er solgt. Her var de siste enhetene ferdigstilt på slutten 2024. Selskapet hadde et underskudd på -2,2 mill i 2024.

Riskollen AS er et tomteselskap hvor det gjenstår ca 30 enheter å bygge. Det er solgt enkelte tomter i 2023 og 2024.

Riskollen II BRL er 6 stk. eneboliger i rekke som ble overlevert mai 2025. 2 av 6 er solgt. Selskapet hadde et negativt resultat på -0,5 mill. i 2024. Samarbeidspartner og entreprenør er Norgeshus Ø-bygg AS og Hansen & Dahl AS

Fladstad Eiendom AS i Rakkestad er et prosjekt på 30 enheter som er under bygging. 12 enheter er bygd og 12 av 12 er solgt. Neste 6 mannsbolig er under bygging

og overleveres sommer 2025 hvor 2 av 6 er solgt. Samarbeidspartner og entreprenør Bjørnstad Bygg AS i Rakkestad. Fladstad Eiendom hadde et positivt resultat på 0,7 mill. i 2024.

Gaupefaret Eiendom AS er et byggegodkjent prosjekt på 50 leiligheter på Grålum i Sarpsborg som eies 50 %. Samarbeidspartner er Høvik Holding AS. Salgstart og byggstart planlegges i slutten av 2025. Selskapet hadde et negativt resultat på 2,4 mill. i 2024.

HABO Prosjekt AS har flere andre prosjekter i utvikling for sine medlemmer og er involvert i ca 1.400-1.500 boliger under utvikling.

EIENDOMSMEGLING – HALDEN BOLIGSENTER AS

Halden Boligsenter AS eies 100 % av Halden Boligbyggelag. Selskapet driver eiendomsmegling og har en franchiseavtale med DNB Eiendom AS som er et selskap i DNB konsernet. Selskapet har lagt bak seg et bedre driftsår i 2024 med et overskudd på 0,4 mill. opp fra 0,2 mill. i 2023. Selskapet har ny daglig leder fra desember 2024 som er Sabri Khattab. Styret har bestått av: leder Tonje Borthen, styremedlemmer Richard Sverre Olsen, Stein Viken og Jan-Erik Solheim.

FORVALTNINGSVIRKSOMHET

Kjernevirksomheten er å medvirke til en god forvaltning av de borettslag, stiftelser og sameier som HABO er forretningsfører for. Oppgavene omfatter i første rekke god forretningsførsel i samsvar med lover og regelverk. I tillegg er viktige felles utfordringer i boligselskapenes vedlikehold og modernisering av bygningene og ute-områdene, samt bevaring og videreutvikling av et trygt og godt bomiljø for alle.

Pr. 31.12.2024 forvalter boligbyggelaget ca. 3.400 boliger i 84 tilknyttede borettslag, 14 frittstående borettslag, 49 sameier og 2 stiftelser. Dette er kjernevirksomheten i HABO.

Vi har i tillegg avtale med Halden kommune om forvaltningen av kommunens ca. 200 leiligheter i borettslag tilknyttet Halden Boligbyggelag. I tillegg forvaltes ca. 25 kommunale leiligheter organisert på annen måte. Samlet innkrevde felleskostnader for boligselskapene var i 2024 på ca. 230 mill. kroner.

Samtlige borettslag tilknyttet Halden Boligbyggelag er innmeldt i selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS som eies av stiftelsen Borettslagenes sikringsfond. Sikringsordningen har til formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved mangelfull oppfyllelse av andelseieres plikt til å betale felleskostnader. Ordningen er en ren forsikringsordning. Erstatning dekkes etter at tap er påvist minus egenandel.

VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING I BOLIGSELSKAPENE

Den samlede bygnings- og eiendomsmassen som HABO forvalter for boligselskapene har en samlet forsikringsverdi til vel 7,0 milliarder kroner.

De aller fleste boligselskapenes styrer har utført et godt løpende vedlikehold av bygningsmassene. I de senere år er mange lag modernisert og oppgradert for betydelige summer. Dette vedlikeholdet fortsetter. Styret har ansvar for at bygningsmassen opprettholder sin verdi. Styrene tar dette ansvaret på alvor. Kravene til bygningsmessig og økonomisk kunnskap er betydelig. Styrene ser dette og etterspør derfor tekniske og økonomiske tjenester for å ha et så godt beslutningsgrunnlag som mulig. Det har i 2024 vært noe lavere etterspørsel etter våre tjenester for teknisk og økonomisk planlegging og oppfølging både når det gjelder vedlikehold, fornying, oppgradering og ordinær drift. Vi forventer økende etterspørsel fremover når nye krav til boliger og energibruk kommer. Teknisk avdeling består av 3 årsverk.

Det er i året startet eller avsluttet vedlikehold og modernisering for ca. 50 mill. De største prosjektene i 2024 har Rø og bad i Østre Lie I btl, Selvbo btl og Likollen btl. Det er igangsatt bygging av 6 stk. nye aldersvennlige leiligheter i Busterudgt. Vest (oppstart april 2025). I større prosjekter tilbyr vi både teknisk-, økonomi- og forvaltningstjenester og bistår i planlegging, prosjektering, byggeledelse og gjennomføring. Det er færre og færre som påtar seg ansvaret for å gjennomføre oppgradering, fornying og periodisk vedlikehold i egen regi. Til det er risikoen for at ting kan gå galt for stor. De aller fleste ser nødvendigheten og fordelen med å ha en profesjonell partner som HABO med i slike prosesser.

MEDLEMMER

Halden Boligbyggelag hadde pr. 31.12.2024 totalt 6.977 medlemmer hvorav 2.824 boende og 4.154 ikke boende. I 2024 fikk HABO 281 nye medlemmer. 119 medlemmer er utmeldt/strøket. Det betyr en økning i medlemsmassen på 162 som utgjør ca. 2,4 %. Administrasjonen ser fortsatt nytten av kampanjer for å få frem fordelene i medlemskapet slik at flere blir medlem. I tillegg til mange gode medlemsfordeler er Forkjøpsretten den største fordel. Jo lenger medlemskap, jo bedre ansiennitet og større sjanse for å få sin drømmebolig.

MEDLEMSFORDELER – FORKJØPSRETEN MED MER

Ved boligsalg har medlemmer i HABO med best ansiennitet rett til å tre inn i høyeste bud ved kjøp av bolig i et tilknyttet boligselskap. I 2023 var det 27 medlemmer som brukte denne retten til å få sin bruktbolig. I tillegg brukes den på nye boliger. Totalt ble det omsatt 249 andeler i tilknyttede borettslag. Sammenlignet med landet for øvrig, er det relativt få som benytter forkjøpsretten. I prosent var det 8,0 % som benyttet forkjøpsretten i 2024 mot 11,0 % i 2023.

HABOs oppgave er å fremme fordelene ved og være medlem av boligbyggelaget, være andelseier og bo i borettslag. Det er derfor av stor betydning at HABO sørger for å knytte til seg samarbeidspartnere som kan bidra til en positiv utvikling – praktisk som økonomisk – for våre medlemmer, og tegner kontrakter som gir fordeler av et medlemskap. Gjennom medlemskapet i HABO har medlemmene i flere år kunnet benytte seg av en lang rekke tilbud fremforhandlet både lokalt av HABO og sentralt via BBL Pivotal. Lokale avtaler gir medlemmene rabatter på håndverkstjenester, byggevarer, maling, interiør osv.

INFORMASJON

HABO har egne internettsider under www.habo.no og egen Facebook-side.

KONTAKT MED BOLIGSELSKAPENE

Kontakten mellom boligbyggelaget og kundene, boligselskapene fungerer meget bra. Administrasjonen har i 2024 som tidligere år vært representert på generalforsamlinger og årsmøter. HABO ansatte stiller dessuten opp på styremøter og beboermøter når det er behov for det. Der HABO er engasjert som prosjektleder ved større vedlikeholds, utbyggings og moderniseringsarbeider, er HABOs ansatte en aktiv medspiller i møter med entreprenører og beboere. Boligbyggelaget har omfattende kontakt med boligselskapene og medlemmene i forbindelse med omsetning av boliger og utførelse av tekniske tjenester. Kurs for styremedlemmer ble avholdt 7 mai i Halden. Høstkonferansen ble arrangert i 25.-26. oktober i Støtvig med mange deltakere.

Som autorisert regnskapsførerselskap kan HABO påta seg oppdag som forretningsfører for alle typer boligselskaper. Etterspørselen fra sameier som ønsker tilbud på forretningsførsel er stabilt god. Det er derfor gledelig at flere ønsker oss som partner og at det hvert år inngås nye kontrakter.

SAMARBEID MED HALDEN KOMMUNE OG ANDRE SAMARBEIDSPARTNERE

HABO har i 2024 som tidligere år hatt et nært og godt samarbeid med administrasjonen i Halden kommune.

Samarbeidet har i hovedsak bestått i forvaltning og tekniske tjenester i omsorgsboliger, stiftelser og øvrige kommunale boliger i borettslag og utleieboliger for øvrig. Det er viktig at HABO på en positiv og servicemessig måte legger forholdene tilrette for kommunen til å benytte seg av det apparatet vi har både på administrativt, teknisk og forvaltningsmessig nivå. Styret og administrasjonen vil takke vår revisor, våre bankforbindelser, partnere, entreprenører og håndverkere vi har forbindelse med for et godt samarbeid i perioden.

VEIEN VIDERE

Halden Boligbyggelag opplever et mer krevende marked innenfor boligbygging og det virker som det tar lengre tid før markedet snur. Vi trodde i fjor det snart skulle snu og med den politiske uroen som har oppstått i verden med store handels og tollkriger så er vi redd for at det tar tid igjen før vi er tilbake til normalsituasjon med mer boligbygging. I tillegg vil tjenester knyttet til det grønne skiftet blir mer etterspurt i årene som kommer. Hovedutfordringene vil fortsatt være å styrke HABOs fortrinn som den som kan ivareta alle boligrelaterte utfordringer innenfor nybygging, miljø og klima, vedlikehold, HMS, modernisering, forretningsførsel og forvaltning. HABO skal være en offensiv boligutvikler og boligbygger. Forholdene ligger fortsatt til rette for at Halden Boligbyggelag skal være et selvstendig boligbyggelag. Den lokale tilhørigheten er viktig selv om vi har prosjekter i Rakkestad, Fredrikstad og Sarpsborg. HABO er åpne for at det i byggeprosjekter kan være formålstjenlig å inngå allianser eller kompaniskap med andre utbyggere, entreprenører eller andre boligbyggelag.

Styret legger vekt på at HABOs organisasjon skal omstilles i takt med nye rammebetingelser og arbeide aktivt for å opprettholde og øke kundetilfredsheten gjennom nært samarbeid med medlemmene hva angår både tjenestenes omfang, servicegrad og kvalitet, slik at HABO har tilpassede og moderne produkter som vil bli ytterligere digitalisert i tiden fremover.

Styret ønsker at organisasjonen skal være preget av stabilitet, ha ordnet økonomi og bli oppfattet som en trygg og seriøs forvalter og utbygger.

HABO er godt rustet for å bygge fremtidens boliger og samfunn.

Halden, 14.05.2025. I styret for Halden Boligbyggelag

Stein Viken
Styrets leder

Bjørn Eilif Thorvik
Nestleder

Anne Wahlstrøm
Styremedlem

Stein Håkon Glosli
Styremedlem

Else-Marie Waleur Andersen
Styremedlem

Richard Sverre Olsen
Daglig leder

STYRET 2024/2025

STYRET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE:

Leder:	Stein Viken	boende
Medlemmer:	Bjørn Eilif Thorvik	boende
	Stein Håkon Glosli	ikke boende
	Else-Marie Waleur Andersen	ikke boende
	Anne Wahlstrøm	ansattes rep.
Varamedlemmer:	Eva Bjørndal	boende
	Emilie Nyberg Grønnern	ikke boende
Valgkomite:		
Leder:	Sten Lilleby	ikke boende
Medlemmer:	Stein Erik Murud	boende
Varamedlemmer:	Malin T.J. Thøgersen	ikke boende
Revisor: BDO		

RESULTATREGNSKAP

FOR 2024

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Salgsinntekt		18 527 330	15 316 609
Annen driftsinntekt	1	3 532 895	4 639 939
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 060 224	19 956 548
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		-88 800	-208 079
Lønnskostnad	1,2,3,4,5	-10 744 164	-9 553 571
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-965 961	-828 495
Annen driftskostnad	7,8	-6 409 000	-9 073 789
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 207 925	-19 663 934
DRIFTSRESULTAT		3 852 299	292 614
FINANSINNTEKTER			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		34 935	33 286
Annen renteinntekt		576 256	617 657
SUM FINANSINNTEKTER		611 191	650 943
FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		-522 574	-476 122
Annen finanskostnad		-1 435	0
SUM FINANSKOSTNADER		-524 009	-476 122
NETTO FINANS		87 183	174 820
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		3 939 482	467 434
Skattekostnad	9,10	-1 176 025	-366 565
ÅRSRESULTAT		2 763 457	100 869
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag		1 007 433	0
Annen egenkapital		1 756 024	100 869
SUM OVERFØRINGER		2 763 457	100 869

BALANSE

EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	9,10	310 839	208 732
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		310 839	208 732
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	19 540 578	20 239 801
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	940 252	1 206 990
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		20 480 830	21 446 791
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investering i datterselskap	11	21 720 000	21 720 000
Lån til foretak i samme konsern	11,12	5 198 325	2 943 539
Investeringer i aksjer og andeler		14 592 685	1 699 685
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		41 511 010	26 363 224
SUM ANLEGGSMIDLER		62 302 679	48 018 747
OMLØPSMIDLER			
VARER			
Varer		46 485	0
SUM VARER		46 485	0
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	4 207 250	1 411 303
Andre kortsiktige fordringer		2 675 613	2 511 478
SUM FORDRINGER		6 882 863	3 922 780
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	5 085 048	10 177 524
SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.		5 085 048	10 177 524
SUM OMLØPSMIDLER		12 014 397	14 100 304
SUM EIENDELER		74 317 075	62 119 051

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital	14	1 589 175	1 505 175
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		1 589 175	1 505 175
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	48 519 486	46 763 461
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		48 519 486	46 763 461
SUM EGENKAPITAL	14	50 108 661	48 268 636
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	15	450 303	465 303
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		450 303	465 303
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	8 875 000	9 375 000
Langsiktig konserngjeld		8 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	15	3 300	1 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		16 878 300	9 376 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		867 100	1 319 289
Betalbar skatt	9,10	993 984	424 133
Skyldige offentlige avgifter	13	1 972 331	1 083 475
Kortsiktig konserngjeld		1 291 581	0
Annen kortsiktig gjeld		1 754 815	1 181 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 873 965	4 008 311
SUM GJELD		24 202 568	13 850 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 317 075	62 119 051

I styret for Halden Boligbyggelag
Halden, 23.04.2025

Stein Viken

Stein Viken
Styrets leder

Bjørn Thorvik

Bjørn Eilif Thorvik
Nestleder

Anne Wahlstrøm

Anne Wahlstrøm
Styremedlem

Stein Håkon Glosli

Stein Håkon Glosli
Styremedlem

Else-Marie Waleur Andersen

Else-Marie Waleur Andersen
Styremedlem

Richard Sverre Olsen

Richard Sverre Olsen
Daglig leder

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

SALGSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

FORØVRIG ER FØLGENDE REGNSKAPSPRINSIPPER ANVENDT:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Uthytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrasket investeringens verdi i balansen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

NOTER

NOTE 1 LØNNSKOSTNADER	2024	2023
Lønn	8 379 646	6 872 291
Arbeidsgiveravgift	1 271 654	1 045 196
Pensjonskostnader	230 383	813 212
Andre relaterte ytelser/refusjoner	862 480	827 919
Sum	10 744 163	9 558 618

NOTE 2 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER			
	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 453 263	55 935	0
Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styreleder	80 000	0	0
Nestleder	31 300	0	0
Styremedlemmer	93 900	0	0
1. varamedlem	25 300	0	0
Valgkomité	11 500	0	0
TOTAL YTELSE TIL ANDRE LEDENDE PERSONER	242 000	0	0

Mer om ytelser til ledende personer: kr 242 000 er honorar til styret.

NOTE 3 ANTALL ÅRSVERK

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 10

NOTE 4 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 5 LÅN OG SIKKERHETSSTILLELSE TIL LEDENDE PERSONER

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER/ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 381 996	21 390 298	22 772 294
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
ANSKAFFELSESKOST PR 31.12	1 381 996	21 390 298	22 772 294
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-175 006	-1 150 497	-1 325 503
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-441 744	-1 849 720	-2 291 464
BALANSEFØRT VERDI PR 31.12	940 252	19 540 578	20 480 830
Årets av- og nedskrivninger	266 738	699 223	965 961
Økonomisk levetid	4,37 – 5	0 – 47,28	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær/saldo (Degressiv)	

NOTER

NOTE 7 REVISJON	2024	2023
Revisjon	131 852	129 418
Andre tjenester	10 944	25 877
SUM GODTGJØRELSE TIL REVISOR	142 796	155 295

Mer om ytelser til revisjon: Kr 10 944 er annen bistand fra revisor i løpet av 2024.

NOTE 8 KUNDEFORDRINGER	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	4 292 400	1 492 903
Avsetning til tap	-85 150	-81 600
Kundefordringer 31.12	4 207 250	1 411 303
Årets konstaterte tap på fordringer	-187	102
Tap på fordringer	-187	102

NOTE 9 SPESIFISERING AV SKATT		
Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	966 317	154 224
Formueskatt	311 815	269 909
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-102 107	-57 568
SKATTEKOSTNAD	1 176 025	366 565
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	3 939 482	467 434
Permanente forskjeller	-11 256	-28 047
+/- Endring i midlertidige forskjeller	464 124	261 629
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 291 581	0
SKATTEPLIKTIG INNTEKT	3 100 769	701 016
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	966 317	154 224
Formuesskatt	311 815	269 909
Betalbar skatt på konsernbidrag	-284 148	0
SUM BETALBAR SKATT I BALANSEN	993 984	424 133

NOTE 10 MIDLERTIDIGE FORSKJELLER - UTSATT SKATT/SKATTEFORDEL			
Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.			
Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-904 905	-1 279 874	374 969
Omløpsmidler	-81 600	-85 150	3 550
Gevinst- og tapskonto	503 027	402 422	100 605
Andre forskjeller	-465 303	-450 303	-15 000
NETTO FORSKJELLER	-948 781	-1 412 905	464 124

NOTER

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	948 781	0	948 781
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	-1 412 905	1 412 905
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-208 732	-310 839	102 107

NOTE 11 KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP MV.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Halden Boligbyggelag Prosjekt AS	81 582 724	7 419 913	0	89 002 637
Halden Boligsenter AS	2 099 177	404 655	0	2 503 832
Halden og Moss Sydenboliger AS	606 294	32 538	0	638 832
Habo Leie Før Eie AS	1 057 852	-736 614	0	321 238

FORDRINGER

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 198 325	2 943 539
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	500 000	500 000

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 000 000	0

KORTSIKTIG GJELD

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	122 101

MER OM TILKNYTTET SELSKAP/DATTERSELSKAP

Forretningsførsel fakturert Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 91 000,-

Forretningsførsel og boliginfo fakturert Halden Boligsenter kr 85 722,- og 132 000,-

Forretningsførsel fakturert Halden og Moss Sydenbolig AS kr 37 500,-

Byggledelse og tekniske tjenester fakturert datterselskap/tilknyttede selskaper kr 884 000,-

Fakturert fra Halden Boligsenter forhåndsavklaringer kr: 88 800,-

Fakturert forretningsførsel til Ø-Bo Prosjekt AS kr: 96 470,-

NOTE 12 FORDRINGER

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	5 198 325
---	-----------

Mer om fordringer: Lån til Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 5 198 325,-

NOTE 13 BANKINNSKUDD

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	461 809
Skyldig skattetrekk	-461 809

NOTER

NOTE 14 EGENKAPITAL

	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 505 175	46 763 461	48 268 636
Årsresultat	0	2 763 457	2 763 457
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 007 433	-1 007 433
Andre endringer	84 000	0	84 000
EGENKAPITAL 31.12.2024	1 589 175	48 519 486	50 108 661

NOTE 15 GJELD OG GARANTIFORPLIKTELSE

Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	7 224 992
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	8 875 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	19 540 578
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	50 719 500

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Garantiforplikelsene på totalt 50 719 500 millioner er til:

Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 25 500 000,-

Skansenlia Bolig AS kr 6 000 000,-

Habo Leie Før Eie 19 219 500,-

Mer om gjeld

Langsiktige gjelden er finansiering av alle bygg og eiendommer selskapet eier.

Selskapet har en pensjonsforpliktelse bokført pr 31.12 kr 450 303,-

Til generalforsamlingen i Halden Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Halden Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31 desember 2024 - Resultatregnskap for 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31 desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Ole Anders Gjesteb
Partner/statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

